

Svet Banke Slovenije je na 561. seji dne 30. 8. 2016 sprejel, na 603. seji dne 19. 6. 2018 spremenil, in na 610. seji dne 22.10.2018 razširil

MAKROBONITETNO PRIPOROČILO

za področje kreditiranja prebivalstva

I. Cilji priporočila

- (1) Zaradi zasledovanja vmesnega cilja makrobonitetne politike "blažitev in preprečitev čezmerne rasti kreditiranja in čezmernega finančnega vzvoda" Banka Slovenije uvaja priporočilo za področje kreditiranja prebivalstva.
- (2) Priporočilo ne posega v pravila glede odgovornosti bank pri ocenjevanju in prevzemanju tveganj. Banke še naprej same določajo svojo interno poslovno politiko pri ocenjevanju in prevzemanju tveganj.

II. Opredelitve pojmov

- (1) Za namen tega priporočila veljajo naslednje opredelitve pojmov:
 - (a) **'kreditojemalec'** je podpisnik ali sopodpisnik kreditne pogodbe (brez porokov, zastaviteljev, ki ustanovijo zastavno pravico za zavarovanje tujega dolga, pristopnikov k dolgu);
 - (b) **'kreditodajalec'** je banka, hranilnica, podružnica banke države članice ali podružnica banke tretje države v Sloveniji;
 - (c) **'potrošnik'** je fizična oseba, ki ne deluje za namene svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti;¹
 - (d) **'kreditna pogodba'** je pogodba med kreditojemalcem in kreditodajalcem, s katero kreditodajalec da ali obljubi kreditojemalcu, da mu bo dal kredit v obliki odloga plačila, posojila ali drugega podobnega finančnega dogovora;
 - (e) **'stanovanjska nepremičnina'** je nepremična lastnina, predvidena za stanovanjsko rabo in je predmet nakupa, gradnje ali prenove s strani kreditojemalca;
 - (f) **'kredit, zavarovan s stanovanjsko nepremičnino'** je kredit, v zavarovanje katerega je zastavljena stanovanjska nepremičnina;
 - (g) **'stanovanjski kredit'** je kredit dan za namene nakupa, gradnje ali prenove stanovanjske nepremičnine ali kredit, ki je zavarovan s stanovanjsko nepremičnino;
 - (h) **'potrošniški kredit'** je vsak kredit potrošniku, ki ni stanovanjski;
 - (i) **'znesek kredita'** vključuje celoten znesek kredita odobren ob sklenitvi kreditne pogodbe. Pri kreditih, ki se izplačujejo v tranšah (npr. krediti za nepremičnine v gradnji), se upošteva celoten znesek odobrenega kredita, ne glede na izvedeno izplačilo;
 - (j) **'vrednost nepremičnine'** je vrednost stanovanjske nepremičnine, ki jo banka opredeli v skladu s 45. členom Zakona o potrošniških kreditih (ZPotK-2).² V primeru nepremičnine v gradnji ali obnovi banka uporabi predvideno vrednost nepremičnine po gradnji oziroma obnovi. V primeru več starejših zastavnih pravic se vrednost nepremičnine zmanjša za celotni znesek dolga, ki je že zavarovan s hipotekami na tej nepremičnini. V primeru enakega vrstnega reda zastavnih pravic se vrednost nepremičnine proporcionalno porazdeli med dolgove. Za namene tega priporočila, vrednost nepremičnine ne upošteva notranjih prilagoditev in načinov izračuna vrednosti nepremičnine, ki jih uporabljajo banke za namene obvladovanja tveganj. Na vrednost nepremičnine se torej ne aplicira odbitkov (ang. *haircut*);

¹ Iz definicije so v mejah opravljanja svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti izključene samozaposlene osebe.

² Uradni list RS, št. 77/16.

- (k) **'LTV (angl. Loan-to value)'** je razmerje med zneskom stanovanjskega kredita in vrednostjo nepremičnine, s katero je kredit zavarovan, ob sklenitvi kreditne pogodbe;
- (l) **'celotni dolg kreditojemalca'** se nanaša na celotni dolg kreditojemalca (pri vseh kreditodajalcih) ob sklenitvi kreditne pogodbe. Ta vključuje znesek kredita, ki je predmet obravnave in vse ostale kredite (stanovanjske, potrošniške ipd.) pri vseh kreditodajalcih;
- (m) **'stroški servisiranja posojila'** vključujejo obresti in odplačilo glavnice odobrenega kredita ob sklenitvi kreditne pogodbe. V primerih ko se kredit ne amortizira v celoti, se strošek servisiranja dolga izračuna pod predpostavko enakomerne amortizacije. V primerih ko se obrok kredita skozi življenjsko dobo posojila spreminja (npr. promocijska obrestna mera v prvih nekaj mesecih) se strošek servisiranja dolga izračuna z uporabo efektivne obrestne mere;
- (n) **'strošek servisiranja celotnega dolga'** je seštevek stroškov servisiranja kreditov, ki so všteta v celotni dolg kreditojemalca;
- (o) **'dohodek kreditojemalca'** je letni dohodek kreditojemalca ob sklenitvi kreditne pogodbe. Pri opredelitvi 'dohodka kreditojemalca' lahko banka upošteva naslednje vrste dohodkov: letne prejemke iz vseh dohodkovnih virov (dohodki iz delovnega razmerja, dohodki iz samozaposlitve, pokojnine, prejemke zaradi brezposelnosti in socialnih transferjev, privatni transferji (npr. preživnine), prejemke od oddaje nepremičnin, finančnih investicij ter drugih virov), ki so zmanjšani za davke in prispevke (npr. prispevki za zdravstveno zavarovanje, pokojninsko zavarovanje in socialna zavarovanja), in pred odštetjem stroškov;
- (p) **'DSTI (angl. Debt service-to-income)'** je razmerje med letnim stroškom servisiranja celotnega dolga in letnim dohodkom kreditojemalca ob sklenitvi kreditne pogodbe.

III. Priporočilo

A:

Omejitve razmerja LTV ob sklenitvi kreditne pogodbe za nove stanovanjske kredite

Priporoča se, da ob sklenitvi kreditne pogodbe za nove stanovanjske kredite, zavarovane z nepremičnino, razmerje med zneskom stanovanjskega kredita in vrednostjo nepremičnine, s katero je kredit zavarovan, LTV (angl. Loan-to-value) ne presega 80%.

B:

Omejitve razmerja DSTI ob sklenitvi kreditne pogodbe za nove potrošniške in stanovanjske kredite

- 1) Priporoča se, da ob sklenitvi kreditne pogodbe za nove potrošniške in stanovanjske kredite razmerje med letnimi stroški servisiranja celotnega dolga in letnim dohodkom kreditojemalca oziroma DSTI (angl. Debt service-to-income) ne presega:
 - a) pri kreditojemalcih z dohodki manj ali enako 1.700 EUR mesečno: 50% in
 - b) pri kreditojemalcih z dohodki več kot 1.700 EUR mesečno: 50% za del dohodka do vključno 1.700 EUR in 67% za del dohodka nad 1.700 EUR.

V primeru več kreditojemalcev velja določilo za vsakega posebej.

- 2) Priporoča se, da banke že pri odobravanju kreditov (pri oceni kreditne sposobnosti) smiselno upoštevajo omejitve, ki jih v postopku izvršbe na denarno terjatev dolžnika opredeljujejo Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)³ in Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2),⁴ torej prejemke, ki so izvzeti iz izvršbe in omejitve izvršbe na dolžnikove denarne prejemke.

³ Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15 in 76/15 – odl. US.

⁴ Uradni list RS št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15.

C:
Omejitve ročnosti za nove potrošniške kredite

Priporoča se, da ob sklenitvi kreditne pogodbe za nove potrošniške kredite doba odplačila oziroma ročnost ne presega 120 mesecev.

IV. Ocena upoštevanja priporočila

Banka Slovenije bo redno ocenjevala upoštevanje priporočila prek letnih anket o strukturi novih kreditov prebivalstvu, rednega poročanja bank ali ob izvajanju rednih pregledov bančnega poslovanja.

Ob spremenjenih okoliščinah in povečanju sistemskih tveganj za finančno stabilnost lahko Banka Slovenije zaostri parametre priporočila, spremeni njegovo vsebino oziroma izda zavezujoč makrobonitetni ukrep.

V. Končna določba

Priporočilo začne veljati z objavo na internetni strani Banke Slovenije.

Ljubljana, dne 22. oktobra 2018

dr. Primož Dolenc
Namestnik predsednika
Sveta Banke Slovenije